

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 GELTUNGSBEREICH

1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

2.1  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.2  ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG

2.3  ÖFFENTLICHER EIGENTÜMERWEG

3.0 BAUGRENZEN,BAUWEISE -MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1  BAUGRENZE

3.2  Z.B. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAX. ZULÄSSIG

3.3  DACHGESCHOSS

3.4  VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG DER SATTELDÄCHER

3.5  Z.B. MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE JE GRUNDSTÜCK IN QM INNERHALB DER BAUGRENZEN

3.6 GH 5.0 ZB. GEBÄUDHÖHE - DEFINITION SIEHE B-FESTSETZUNGEN DURCH TEXT ABS. 2.2

3.7 K.N. 1.0 ZB. KNIESTOCKHÖHE - DEFINITION SIEHE B-FESTSETZUNGEN DURCH TEXT ABS. 2.3

3.8  ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

4.0 GRÜNORDNUNG

4.1  ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSPRÄGENDE GRÜN- UND FREIFLÄCHE

4.2  NEUANPFLANZUNGEN - PFLANZGEBOT
BÄUME WIE UNTER ZIFFER 4.5
MINDESTGRÖSSE H 3X V. STU. 18-20 CM

4.3  BAUMBESTAND EINZELN UND IN GRUPPEN -ZU ERHALTEN

4.4  GESCHLOSSENER WALDSAUM (KRONENBEREICH) ERHALTEN,
BZW. ZU ERGÄNZEN

4.5  WALDBEREICH WIEDERHERSTELLEN, ARTENAUSWAHL
SIEHE UNTER B-FESTSETZUNGEN DURCH TEXT ABS. 4.1 .

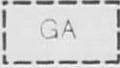
WALDRAND 2-5 REIHIGE STRAUCHPFLANZUNGEN MIT HEIMISCHEN
LAUBSTRÄUCHERN 2X V. STU. 100-150 CM
PFLANZABSTAND 1X1 M AUF LÜCKE

ARTEN SIEHE B-FESTSETZUNGEN DURCH TEXT ABS. 4.1

4.6  VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE WINDWURFZONE
ZUM WALDSAUM, AUSGENOMMEN BAUBESTAND

4.7  OBSTWIESE
JE 100 QM GARTENFLÄCHE IST EIN OBSTBAUM MIT
HOCHSTAMM ZU SETZEN.

5.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

5.1  FLÄCHE FÜR GARAGEN

5.2



EINZELHAUS ODER DOPPELHAUS ZULÄSSIG.



NUR EINZELHAUS ZULÄSSIG

6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

6.1



- ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WIRD DIE OFFENE BAUWEISE ENTSPRECHEND § 22 BAUNVO FESTGESETZT.

1.2 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND ENTSPRECHEND § 23 ABS. 5 BAUNVO AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ALLGEMEIN ZULÄSSIG.

BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SIND INNERHALB DER BAULICHEN ANLAGEN UNTERZUBRINGEN.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IST BESTIMMT DURCH DIE ANGABE

- DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE
- DER MAX. ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE IN ABHÄNGIGKEIT DER BAUGRENZEN BEI NEUBAUTEN
- DER MAX. ZULÄSSIGEN GRUND-U. GESCHOSSFLÄCHENZAHL BEI BEST. BAULICHEN ANLAGEN, ÖSTLICH DER FL.NR. 328/12
- DER MAX. ZULÄSSIGEN GEBÄUDEHÖHEN

FÜR BESTEHENDE GEBÄUDE ÖSTLICH DER FL.NR. 328/12 WIRD DIE GRUNDFLÄCHENZAHL AUF 0.18 UND DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL AUF 0.36 IN ABHÄNGIGKEIT DER BAUGRENZEN FESTGESETZT.

DIE MAX. ZULÄSSIGE KNIESTOCKHÖHE BEI 2 VOLLGESCHOSSEN BETRÄGT 0.40 M, SOWEIT KEINE EINSCHRÄNKENDE FESTSETZUNGEN GETROFFEN SIND.

2.2 ALS GEBÄUDEHÖHE GILT DAS MASS VON OBERKANTE FERTIG-FUSSBODEN IM ERDGESCHOSS BIS OBERKANTE DACHHAUT AN DER MASSGEBLICHEN TRAUFSITIGEN AUSSENWAND.

- 2.3 ALS KNIESTOCKHÖHE GILT DAS MASS VON OBERKANTE ROH-FUSSBODEN IM DACHGESCHOSS BIS OBERKANTE FUSSPFETTE AN DER MASSGEBLICHEN TRAUFSSEITIGEN AUSSENWAND.
- 2.4 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT.
GERINGFÜGIGE ÜBERSCHREITUNGEN DIESER BAUGRENZEN FÜR ANBAUELEMENTE Z.B. ERKER, BALKONE, WINTERGÄRTEN, VORDÄCHER, ETC. BIS MAX. 1,50 M TIEFE SIND GEMÄß § 23 ABS. 2 UND 3 BAUNVO ZULÄSSIG.
BEI NEUBAUTEN SIND PRO EINZELHAUS ODER DOPPELHAUSHÄLFTE MAX. 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG.

3.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 3.1 DIE RICHTZAHLEN FÜR DEN STELLPLATZBEDARF RICHTEN SICH NACH DER BEKANNTMACHUNG DES BAY. STAATSMINISTERIUMS DES INNERN VOM 12.02.1978, MABL. S. 181.
- 3.2 PRO STELLPLATZPFLICHTIGER EINHEIT (WOHNUNG, BÜRO, PRAXIS, ETC.) WIRD MINDESTENS EINE GARAGE GEFORDERT.
IN ERWEITERUNG DER FESTSETZUNG NACH ABS. 3.1 WERDEN JE WOHNHEIT MINDESTENS 0,5 STELLPLÄTZE FÜR BESUCHER GEFORDERT.
- 3.3 DIE GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER BESONDERS AUSGEWIESENEN FLÄCHEN BZW. INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

- 3.4 FÜR GARAGEN UND DEREN NEBENRÄUME IST ZUR BEIBEHALTUNG DES DACHÜBERSTANDES LANDSCHAFTSTYPISCHER HAUSFORMEN UND ZUR ABLEITUNG DES REGENWASSERS EINE ABWEICHENDE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 4 BAUNVO, BZW. EINE VERRINGERTE ABSTANDSFLÄCHE ALS NACH ART.6 BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO) VORGESCHRIEBEN, VON 0,6 M ZULÄSSIG, GEMÄß ART.91 ABS.1, NR. 6 BAYRISCHE BAUORDNUNG (BAYBO).

4.0 GRÜNORDNUNG

4.1 BEVORZUGTE ARTEN FÜR NEUANPFLANZUNGEN

- BÄUME FÜR EINZELPFLANZUNGEN UND ERGÄNZENDE WALDFLÄCHEN

QUERUS ROBUR	EICHE
CARPINUS BETULUS	HAINBUCH
FAGUS SYLVATICA	BUCH
ACER PLATANOIDES	AHORN

- FREIWACHSENDE BLÜTEN- UND DECKSTRÄUCHER UND HECKEN

CORNUS SANGUINEA	HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	HASEL
LIGUSTRUM VULGARE	LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM	HECKENKIRSCH
VIBURNUM LANTANA	SCHNEEBALL
SAMBUCUS NIGRA	HOLUNTER
ROSA CANINA	HAGEBUTTE

- 4.2 NICHT ZULÄSSIG IST DIE ANPFLANZUNG VON BLAUNADELIGEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND EXOTISCHEN GEHÖLZEN.

5.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

GEMÄß ART. 91 BAYBO IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

5.1 DER BAUKÖRPER

NEUBAUTEN SOLLTEN SICH AN DEN FÜR DIE REGION TYPISCHEN HAUSFORMEN UND IHREN EINFACHEN GESTALTUNGSMERKMALEN ORIENTIEREN.

DIE TRAUFSSEITE MUSS BETONT LÄNGER SEIN ALS DIE GIEBELSEITE. DAS MASSVERHÄLTNISS GIEBEL/TRAUFSSEITE VON 1/1,3 DARF BEI HAUPTGEBÄUDEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

5.2 HÖHENLAGE VON GEBÄUDEN

DEM NATÜRLICHEN GELÄNDEVERLAUF WIDERSPRECHENDE GRÖßERE GELÄNDE-ANSCHÜTTUNGEN BZW. - ABGRABUNGEN SIND UNZULÄSSIG, GGF. SIND DIE GESCHOSSEBENEN DER TOPOGRAPHIE ANZUPASSEN.

5.3 DAS DACH

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND GLEICHSCHEKLIKE SATTELDÄCHER FÜR HAUPT- UND NEBENGEBAUDE ZWINGEND VORGESCHRIEBEN. SCHLEPPDÄCHER SIND NICHT ZULÄSSIG.

BEI BESTEHENDEN GEBÄUDEN IST DIE GEGENWÄRTIGE DACHEINDECKUNG BINDEND. DIE DACHNEIGUNG BEI NEUBAUTEN WIRD ORIENTIERT AM BESTAND AUF 22° - 26° FESTGELEGT.

FÜR KORRESPONDIERENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE IST DIE GLEICHE DACHNEIGUNG VORGESCHRIEBEN.

GEMEINSAME DACHFLÄCHEN BEI GRENZBAUTEN (Z.B. GARAGEN) SIND IN GLEICHER DECKUNG, TRAUFHÖHE UND DACHNEIGUNG AUSZUFÜHREN.

DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG.

DIE DACHEINDECKUNG MUSS SICH AM BESTAND ORIENTIEREN. VERWENDET WERDEN DÜRFEN NUR ROTE BIS ROTBRAUNE DACHZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE.

5.4 DIE FASSADE

DIE BAUKÖRPER SOLLEN SICH DURCH PROPORTION, MATERIALWAHL UND FARBGEBUNG HARMONISCH IN DAS ORTSBILD EINFÜGEN.

SICHTBARE MATERIALIEN DER AUSSENWAND SIND BESCHRÄNKT AUF PUTZFLÄCHEN IN WEISSTÖNEN UND HOLZSCHALUNGEN NATURFARBEN UND LEICHT GETÖNT.

AUFFÄLLIGE PUTZSTRUKTUREN SIND NICHT ZULÄSSIG.

DIE FENSTER- UND TÜRÖFFNUNGEN MÜSSEN DURCH ANORDNUNG, FORMAT UND GGF. TEILUNG INNERHALB DER EINZELFENSTERFLÄCHEN ZU EINER AUSGEWOGENEN GLIEDERUNG DER FASSADE BEITRAGEN.

5.5 EINFRIEDUNGEN

- ZULÄSSIG SIND: FREIWACHSENDE EINHEIMISCHE BLÜTEN- UND DECKSTRÄUCHER
ZÄUNE AUS HOLZ BIS 1,00 M.
- UNZULÄSSIG SIND: ZÄUNE AUS GEKREUZTEN LATTEN
GEMAUERTE ODER BETONIERTER PFEILER UND SOCKEL
MASCHENDRAHTZÄUNE
DURCHLAUFENDE BETON- ODER MAUERSOCKEL,
WELCHE DIE DURCHLÄSSIGKEIT FÜR KLEINTIERE EINSCHRÄNKEN.

5.6 DER DORFBODEN

ÖFFENTLICHE EIGENTÜMERWEGE, GARAGENVORPLÄTZE, STELLPLÄTZE, HÖFE UND EINFahrTEN MÜSSEN OFFEN UND WASSERDURCHLÄSSIG BLEIBEN.

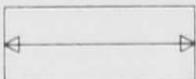
- EMPFEHLUNG:
- WASSERGEbundENE DECKEN UND KALKSPLITT
 - SCHOTTERRASEN
 - NATURSTEIN- ODER BETONSTEINPFLASTER MIT RASENFUGEN
 - RASENGITTER

C. HINWEISE

- 1.0 FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST ENTSPRECHEND § 25c ABS.1 BAUNVO DIE NOVELLIERTER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 ANZUWENDEN.
- 2.0 IM EINZELFALL KANN VON DER EINHALTUNG DER SICH AUS § 19 ABS.4 SATZ 2 BAUNVO ERGEBENDEN GRENZEN IN BEZUG AUF § 19 ABS.4 SATZ 4 NR.1 BAUNVO ABGESEHEN WERDEN, DA DURCH DIE FESTSETZUNGEN NACH NR. 5.6 DES BEBAUUNGSPLANES DIE SICH AUS DEN PLANERISCHEN ABSICHTEN DES BEBAUUNGSPLANES ERGEBENDEN ÜBERSCHREITUNGEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE NATÜRLICHE FUNKTION DES BODENS VERTRETBAR GERING SIND.
- 3.0  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 4.0  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 5.0  AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

6.0 986 Z.B. FLURNUMMER

7.0  BESTEHENDE HAUPT/NEBENGEBAUDE
FIRSTRICHTUNG BESTAND

8.0  VORGESCHLAGENE BEBAUUNG
MIT FIRSTRICHTUNG

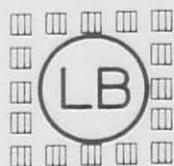
9.0  BÖSCHUNG ODER WALL

10.0  TRAFOSTATION

11.0  VORGESCHLAGENE GARAGENZUFAHRT

12.0 DIESER BEBAUUNGSPLAN IST ÜBER CAD ERSTELLT.
GRUNDLAGE IST DER KATASTERAMTLICHE LAGEPLAN M 1 : 1000.
STAND: 23. JANUAR 1989

D KENNZEICHNUNGEN



GRENZE DES KÜNFTIGEN LANDSCHAFTSBESTANDTEILES
"AUERBACH" GEMÄSS ART. 12 BAY. NATSCHG.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1.0 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GE-

MÄSS § 3 ABS. 2 BAUGESETZBUCH AUF DIE DAUER EINES MONATS VOM

21. 04. 92

BIS

22. 05. 92

IN

der Gemeindeverwaltung
im Rathaus Oberaudorf

ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

OBERAUDORF, DEN 20. 06. 94

Brunner
(1. BÜRGERMEISTER)

2.0 DER GEMEINDERAT OBERAUDORF HAT MIT BESCHLUSS VOM 22. 02. 94

DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS

§ 10 BAUGESETZBUCH ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OBERAUDORF, DEN

20. 06. 94

Brunner

1. Bürgermeister

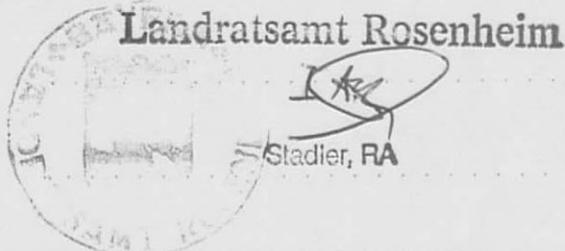
3.0 DEM LANDRATSAMT ROSENHEIM WURDE DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES MIT SCHREIBEN VOM - 9. 03. 94 GEMÄß

§ 11 ABS. 1 BAUGESETZBUCH IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS. 2 DER ZU-
STÄNDIGKEITSVERORDNUNG ZUM BAUGESETZBUCH ANGEZEIGT.

DAS LANDRATSAMT ROSENHEIM HAT MIT SCHREIBEN VOM . . . 13. 06. 94 . . .

MITGETEILT, DASS DER ANGEZEIGTE PLAN RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT
VERLETZT, DIE EINE VERSAGUNG DER GENEHMIGUNG NACH § 6 ABS. 2
BAUGESETZBUCH RECHTFERTIGEN WÜRDEN.

ROSENHEIM, DEN 01. AUG. 1994



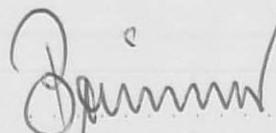
4.0 DER GEMÄSS § 11 BAUGESETZBUCH ANGEZEIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BE-
GRÜNDUNG LIEGT WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN IN DER GEMEINDEVERWAL-
TUNG OBERAUDORF OFFENTLICH ZU JEDERMANN EINSICHT AB 20. 06. 94 . . .
GEMÄSS § 12 SATZ 2 BAUGESETZBUCH OFFENTLICH AUS.

DIE ANZEIGE UND DIE AUSLEGUNG SIND VOM 20. 06. 94 bis = 4. 07. 94 . . .

ORTSÜBLICH DURCH **Anschlag an den
Amtstafeln** . . . BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT NACH § 12 SATZ 4 BAUGESETZBUCH IN
KRAFT.

OBERAUDORF, DEN 20. 06. 94


Brunner
1. Bürgermeister

(SIEGEL



GEMEINDE OBERAUDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

"AM TALWEG"

M 1 : 1000

DIE GEMEINDE OBERAUDORF ERLÄSST AUF GRUND DES § 10 IN VER-
BINDUNG MIT DEN §§ 1, 2, 3, 4, 8 UND 9 DES BAUGESETZBUCHES
(BAUGB), DER ARTIKEL 91, 5, 6, 9 UND 10 DER BAYERISCHEN BAU-
ORDNUNG (BAYBO) UND DES ARTIKEL 23 DER GEMEINDEORDNUNG
FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G .

FERTIGUNGSDATEN:	ENTWURF	OKTOBER 1991
	ERGÄNZUNG	MÄRZ 1992
	ERGÄNZUNG	JANUAR 1994

ARCHITEKTEN DIPL.ING.FH W.SCHMIDT + B.LEICHER
WENDELSTEINSTRASSE 25 8204 BRANNENBURG

für mich.

BERATUNG BEI GRÜNORDNUNG :

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN HUPRICH+DR.RAMGRABER+HUBER
GABELSBERGERSTRASSE 4a 8200 ROSENHEIM